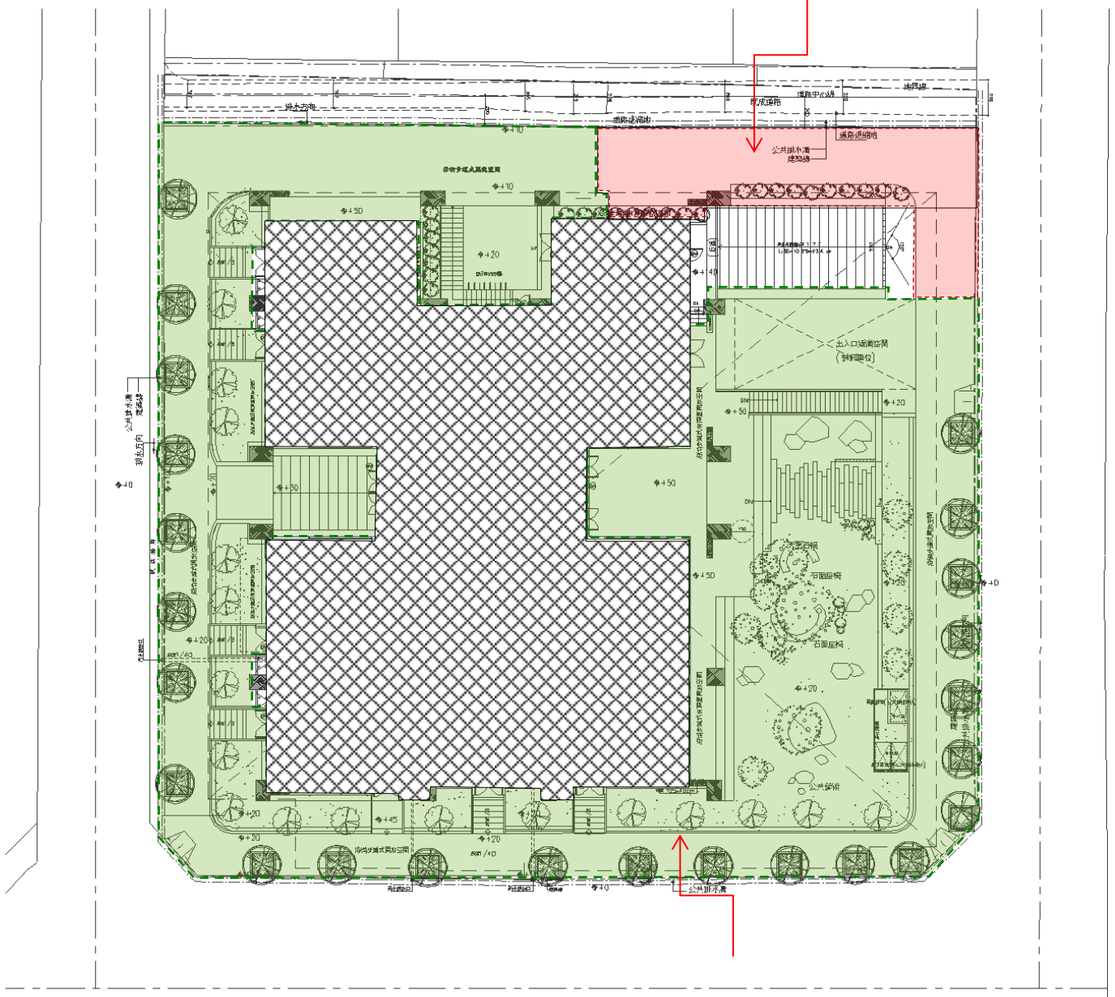
拾、申請容積獎勵項目及額度

一、都市更新容積獎勵計算

1. 重建區段

△F7-8基地配置退縮獎勵
-請詳10-08



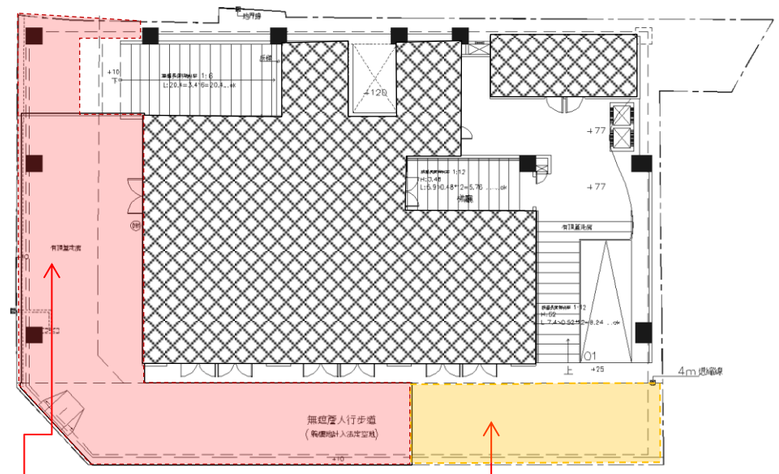
開放空間獎勵-請詳10-21

△F3更新時程獎勵
△F5-3捐贈都市更新基金
△F7-1建築設計與鄰近地區建築物互相調和、無障礙環境及都市防災
△F7-2設計建蔽率
△F7-7夜間照明之獎勵容積
△F9規模獎勵
△F10處理占有他人土地之違章建築戶之獎勵

圖10-1重建區段1 申請容積獎勵平面圖 S:1/400

2. 重建區段

開放空間
△F7-5
△F7-8
建築面積



△F7-8基地配置退縮獎勵
-請詳10-09

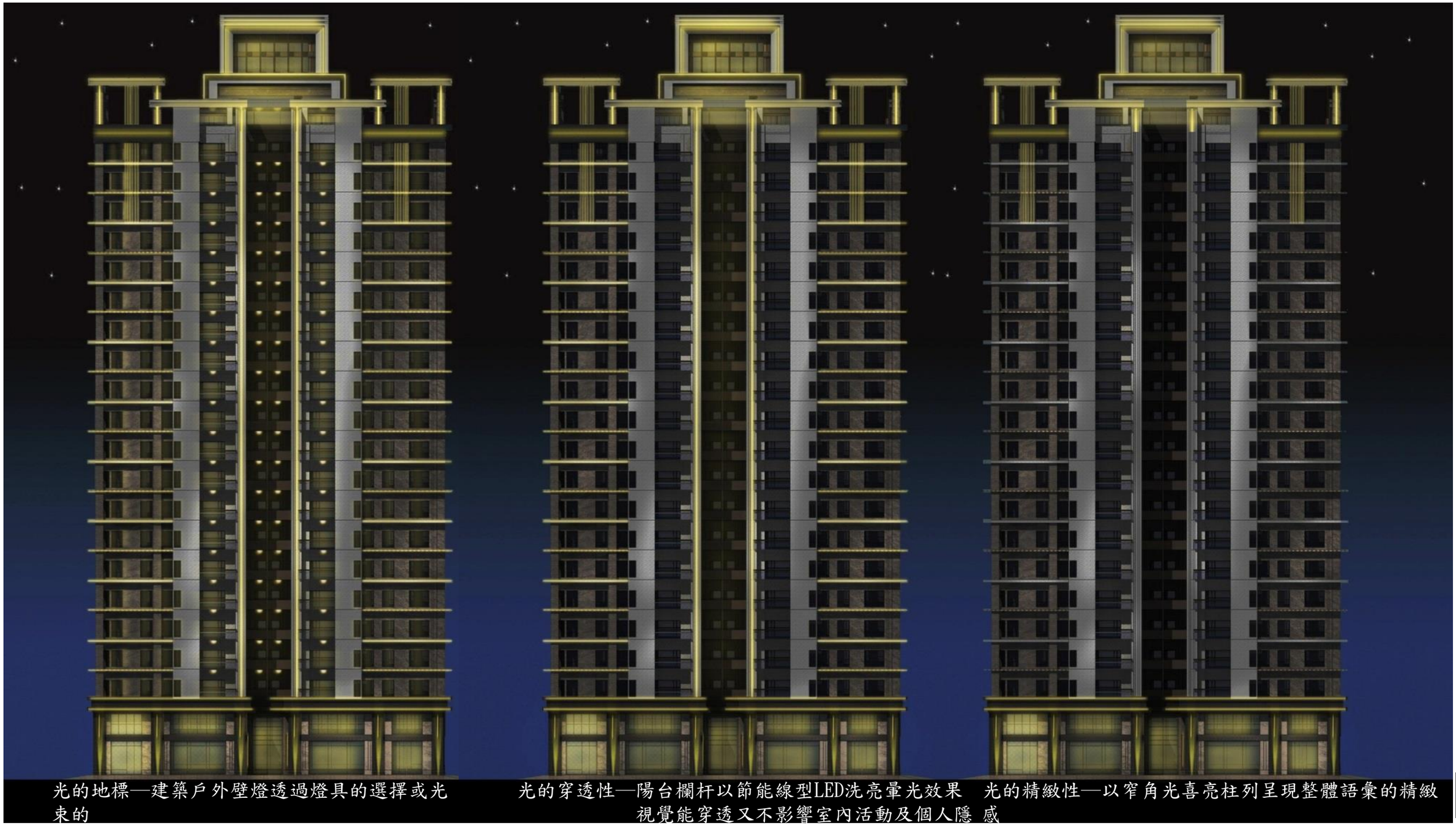
△F7-5基地內通道-請詳10-09

△F3更新時程獎勵
△F5-3捐贈都市更新基金
△F7-1建築設計與鄰近地區建築物互相調和、無障礙環境及都市防災
△F7-7夜間照明之獎勵容積
△F9規模獎勵
△F10處理占有他人土地之違章建築戶之獎勵

圖10-2重建區段2 申請容積獎勵平面圖 S:1/300

△F7-7 夜間照明(重建區段一)

夜間照明時段PM19:00~PM21:00　　夜間照明時段PM21:00~PM23:00　　夜間照明時段PM23:00~AM05:00



光的地標—建築戶外壁燈透過燈具的選擇或光束的

光的穿透性—陽台欄杆以節能線型LED洗亮暈光效果視覺能穿透又不影響室內活動及個人隱

光的精緻性—以窄角光喜亮柱列呈現整體語彙的精緻感

圖10-8 重建區段1 立面燈光時序圖

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、都市更新容積獎勵計算

表10-2 重建區段1 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
△F1以原容積高於法定容積	-	-
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	-	-
△F3更新時程獎勵	680.16	10
△F4提供經政府指定額外之公益設施	-	-
△F6維護歷史建物之獎勵	-	-
△F7整體規劃設計獎勵		
△F7-1建築設計與鄰近地區建築物互相調和、無障礙環境及都市防災	408.10	6
△F7-2設計建蔽率	476.11	7
△F7-3境界線與棟距	-	-
△F7-4開挖率	-	-
△F7-5基地內通道	-	-
△F7-6立面綠化	-	-
△F7-7夜間照明之獎勵容積	174.8	2.57
△F7-1~△F7-7 小計（上限20%）	1059.01	15.57
△F7-8基地配置退縮獎勵	319.68	4.7
△F7-9空地集中留設公共開放空間	-	-
△F7 合計（上限30%）	1378.69	20.27(<30)
△F8綠建築設計獎勵	-	-
△F9規模獎勵	680.16	10
△F10處理占有他人土地之違章建築戶之獎勵	146.23	2.15
△F11其他促進更新事業辦理之獎勵		
△F11-1天然災害之高氣離子、輻射建物	-	-
△F11-合法四層樓以上之建物	-	-
△F11小計	-	-
依「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條 （上限50%） 更新容積獎勵合計	2885.24	42.42
△F5開闢及捐贈都市更新基金		
△5-1協助開闢公共設施或周邊公共設施	-	-
△F5-2認養公共設施、美化都市景觀者	-	-
△F5-3捐贈都市更新基金	515.56	7.58
△F5小計	515.56	7.58
都市更新獎勵合計	3400.8	50
其他獎勵容積(開放空間、容積轉移、停車獎勵等)		
開放空間	2040.48	30
容積轉移	2720.64	40
停車獎勵	1360.32	20
申請容積獎勵合計	9522.24	140

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、都市更新容積獎勵計算

表10-3 重建區段2 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
△F1以原容積高於法定容積	-	-
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	-	-
△F3更新時程獎勵	167.04	10
△F4提供經政府指定額外之公益設施	-	-
△F6維護歷史建物之獎勵	-	-
△F7整體規劃設計獎勵		
△F7-1建築設計與鄰近地區建築物互相調和、無障礙環境及都市防災	100.22	6
△F7-2設計建蔽率	-	-
△F7-3境界線與棟距	-	-
△F7-4開挖率	-	-
△F7-5基地內通道	50.49(以50.11計)	3.02(以3計)
△F7-6立面綠化	-	-
△F7-7夜間照明之獎勵容積	49.44	2.96
△F7-1~△F7-7 小計（上限20%）	199.77	11.96(<20)
△F7-8基地配置退縮獎勵	296.5	17.75
△F7-9空地集中留設公共開放空間		
△F7 合計（上限30%）	496.27	29.71(以30計)
△F8綠建築設計獎勵	-	-
△F9規模獎勵	167.04	10
△F10處理占有他人土地之違章建築戶之獎勵	98.72	5.91
△F11其他促進更新事業辦理之獎勵		
△F11-1天然災害之高氯離子、輻射建物	-	-
△F11-合法四層樓以上之建物	-	-
△F11小計	-	-
依「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條 （上限50%） 更新容積獎勵合計	929.07(以835.2計)	55.62(以50計)
△F5開闢及捐贈都市更新基金		
△5-1協助開闢公共設施或周邊公共設施	-	-
△F5-2認養公共設施、美化都市景觀者	-	-
△F5-3捐贈都市更新基金	250.56	15
△F5小計	250.56	15
都市更新獎勵合計	1085.76	65
其他獎勵容積(開放空間、容積轉移、停車獎勵等)		
開放空間	-	-
容積轉移	668.16	40
停車獎勵	-	-
申請容積獎勵合計	1753.92	105

拾、申請容積獎勵項目及額度

四、實施都市計畫建築基地綜合設計放寬獎勵

（一）重建區段1開放空間面積計算

沿街步道式開放空間面積計算：

- 10.15x4.317=43.82
- 6.997x7.993=55.93
- 6.142x5.775=35.47
- 5.06x7.55=38.2
- 11.998x6.02=72.23
- 7.55x5.05=38.13
- 6.122x3.775=23.11
- 6.967x5.275=36.75
- 15.847x0.415=6.58
- 17.969x3.04=54.63
- 7.15x3.905=27.92
- 2.12x3.112=6.6
- 3.905x14.613=57.06
- (39.645+41.852)x2.395/2=97.59
- (8.453+12.06)x3.574/2=36.66
- 34.771x12.06=419.34
- 6.087x0.7=4.26
- 3.854x4.243=16.35

沿街步道式開放空間面積合計：1178.32㎡

沿街步道式有頂蓋開放空間(有高低差1.4m)面積計算：

- 2.196x3.854=8.463x1=8.463

沿街步道式開放空間(有高低差1.4m)
面積合計：8.463㎡

廣場式開放空間面積計算：

- 2.33x6.02=14.03
- 5.723x5.958=34.1
- 3.793x4.625=17.54
- 13.733x6.015=82.6
- 3.793x4.62=17.52
- 5.733x11.53=66.1

廣場式開放空間面積合計：231.89㎡

沿街步道式有頂蓋開放空間面積計算：

- 10.15x2.125=21.57
- 1.925x7.55=14.53
- 1.925x7.55=14.53
- 1.26x3.455=4.35
- 3.19x4.625=14.75
- 3.19x4.62=14.74
- 1.25x11.53=14.41

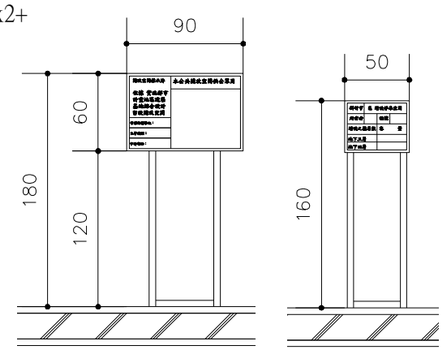
有頂蓋開放空間面積合計：98.88㎡

開放空間檢討：

(1)沿街步道式開放空間寬度檢討：
本案設計最小寬度=4m均≥4m(ok！)

(2)廣場式開放空間臨接沿街步道式開放空間長度檢討:
廣場式開放空間全周長=2.334x2+6.02x2+32.748x2+5.723x2+8.01x2)
=109.67
臨接沿街步道式開放空間長度=6.02+5.733+1.25+32.748=45.751
45.751≥109.67/8=13.709

(3)開放空間有效面積檢討：
沿街步道式開放空間= 1178.32*1.5=1767.48㎡
沿街步道式有頂蓋開放空間(有高低差1.4m)8.463*1.5*0.8=10.16㎡
沿街步道式有頂蓋開放空間=98.88*1.5*0.8=118.66㎡
廣場式開放空間=231.89*1=231.89㎡
S=1767.48+10.16+118.66+231.89=2128.19
獎勵面積ΔFA檢討：I=2.4x(2/5)=0.96<1.5
ΔFA=SXI=2128.19x0.96=2043.06㎡
>0.3x(2834x2.4)=2040.48㎡
(ΔFA取2040.48....OK)



開放空間標示牌與增設停車空間標示牌立面圖

(4)開放空間有效面積檢討：
S=2128.19≥(法定空地)x60%≥(675.51x40/60)x60%=270.20㎡

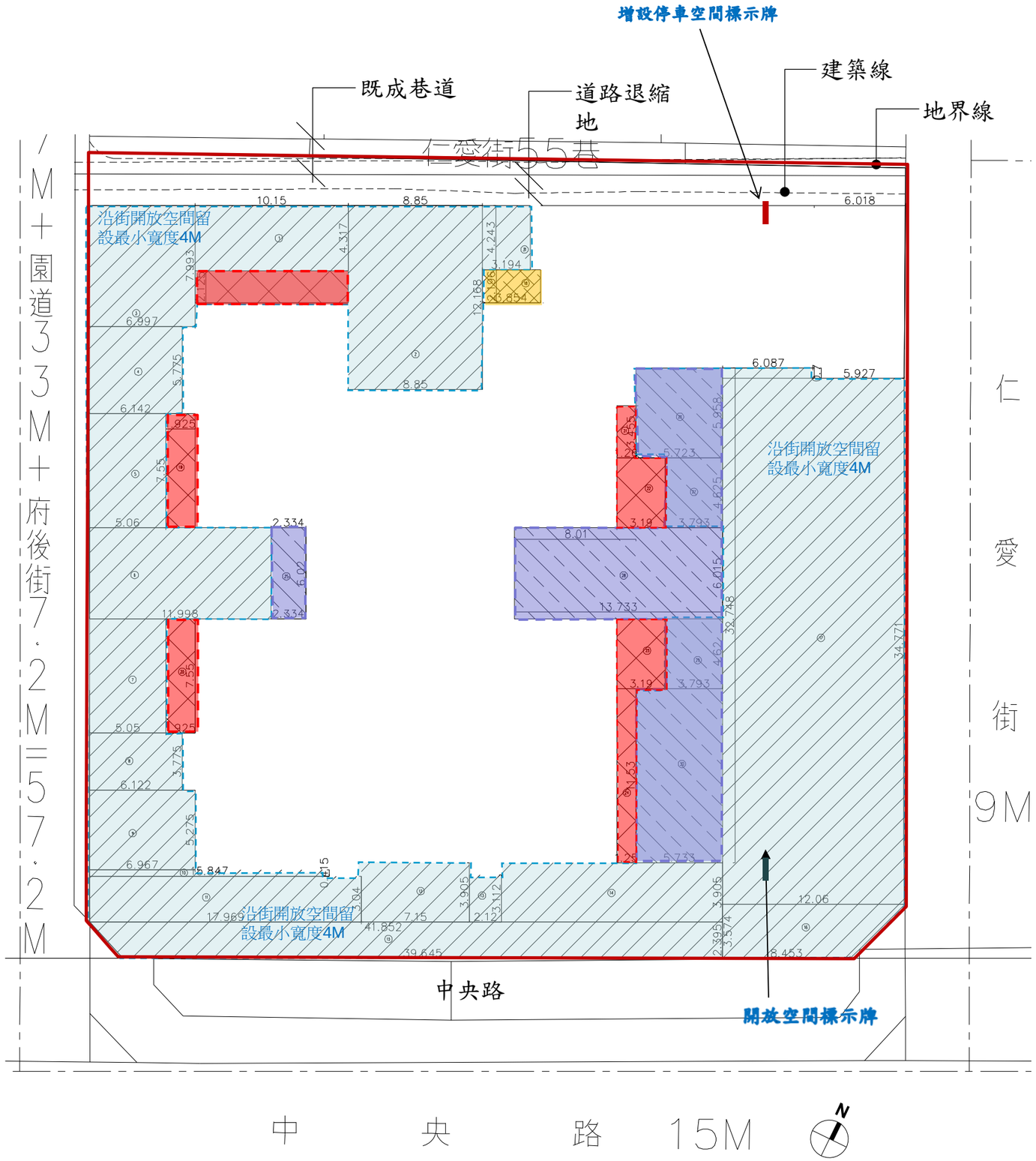
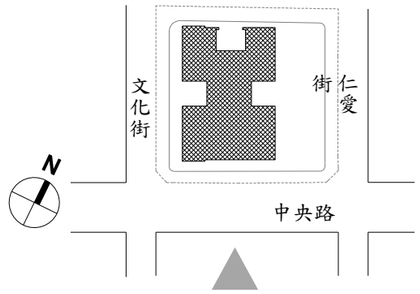


圖10-14 重建區段1 開放空間面積計算示意圖 S：1/300

四、建築興建計畫

（五）重建區段1

5.建築圖



建築設計施工編

第一條 第九款第十目

第十款第三目至第五目之屋頂突出物。

第一條 第十款第五目

突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。

圖11-41 重建區段1 面圖（二）

四、景觀植栽設計構想

（一）重建區段1

1.建築物外部空間設計

表12-1 重建區段1建築物外部空間設計說明表

名稱	規格	單位	數量	覆土深度	喬木圖例
樟樹	樹高=360cm 樹冠=120cm 樹徑=16cm	棵	24	裸露土地 (18棵)	A
小葉欖仁	樹高=300cm 樹冠=120cm 樹徑=16cm	棵	20	150cm	B
以上喬木合計為44棵					
桂花	樹高=可達300cm	棵	18	60cm	C
雀梅藤	樹高=可達200cm	棵	26	裸露土地	D
以上灌木合計為44棵					

表12-2 重建區段1景觀植栽配置圖示表

名稱	說明	圖例
植台北草 (人工地盤覆土)	覆土深度30CM 533.34㎡	
步道	石材仿木	
地下室範圍		- - - -

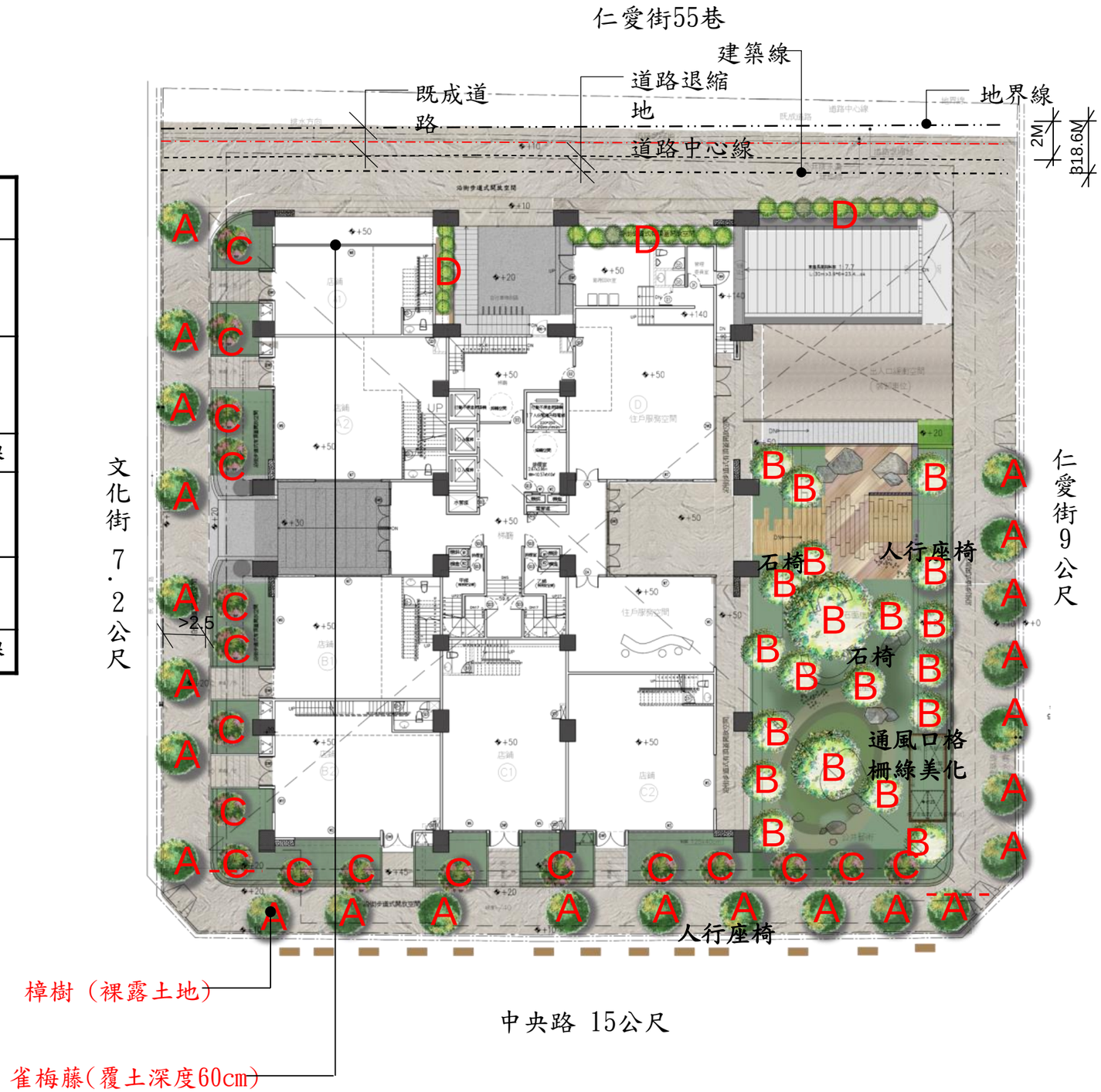


圖12-12 重建區段1建築物外部空間設計說明圖 S：1/300